

Annotatie Bestemmingsplan Driemanssteeweg 15

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb003801
Datum: 22 mei 2025
Betreft: Bestemmingsplan Driemanssteeweg 15
Datum BWB: 11 juni 2025

Doel van de bespreking

Het doel is om te adviseren over de zienswijzen bij het bestemmingsplan Driemanssteeweg 15. Naar aanleiding van de subcommissie van 15 april jl., is een [veegbrief](#) van de wethouder ontvangen. Op basis van de veegbrief dient de commissie te bepalen of in de BWB-vergadering van 11 juni nog een politieke bespreking met wethouder Zeegers is gewenst, of dat direct kan worden overgegaan tot de advisering over de zienswijzen. Deze vraag zal in de procedurevergadering van 11 juni aan u worden voorgelegd.

Kernpunten

- Op [29 april 2021](#) is het bestemmingsplan Driemanssteeweg 15 vastgesteld door de raad, waarmee een omgevingsvergunning is verleend aan Hornbach voor het bouwen van een bouwmarkt aan de Driemanssteeweg 15.
- Tegen deze vergunningsverlening en het bestemmingsplan zijn Intergamma en Praxis in beroep gegaan. Grond van het beroep was dat er geen toereikende integrale beoordeling gemaakt is van de mogelijke nadelige milieugevolgen (m.e.r.-beoordelingsbesluit).
- Raad van State heeft op [5 april 2023](#) uitspraak over de zaak gedaan en het beroep gegrond verklaard. Inmiddels is er een nieuwe integrale beoordeling gemaakt (bijlage 10), waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu.
- Op 15 april jl. zijn in de subcommissie twee sprekers gehoord. Een van de sprekers was de reclamant die namens elf bedrijven in de bouwmarktsector een zienswijze heeft ingediend. De tweede spreker was de advocaat van Hornbach.
- De subcommissie heeft de advisering op de zienswijzen naar de commissie BWB doorgeleid. Daartoe heeft de subcommissie verzocht om een brief van de wethouder, die inzicht geeft in de kosten die de gemeente maakt voor de buitenruimte (waaronder de rotonde) bij dit bestemmingsplan, en waar deze kosten in gaan zitten. Tevens verzoekt de subcommissie om een taxatie van de wethouder aangaande het staatssteunaspect.
- De [veegbrief](#) is op 20 mei ontvangen en maakt melding van totale kosten voor de buitenruimte (rotonde en plankosten) van ca. €2,5 mln. Hornbach draagt daarvan ca. €1,87 mln en de gemeente de resterende ca. €0,65 mln. Daarbij taxeert het college o.b.v. advies van Pels Rijcken dat dit geen noemenswaardig risico aangaande ongeoorloofde staatssteun met zich meebrengt.
- Op basis van de brief dient BWB te bepalen of politieke bespreking van het bestemmingsplan in BWB gewenst is of dat direct tot advisering over de zienswijzen kan worden overgegaan.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Het bestemmingsplan bevindt zich in laatste fase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een raadsbevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen.



Verkenning	Verdieping	Vorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, bestemmingsplan

Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel over vaststelling ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 15 [[25bb001897](#)]

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 15 [[25bb001884](#)]
- Bijlage 2: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Driemanssteeweg 15 [[25bb001898](#)]
- Bijlage 3: ingekomen zienswijzen Driemanssteeweg 15 (gebundeld en geanonimiseerd) [[25bb001900](#)]
- Bijlage 4: Zienswijzenrapportage Driemanssteeweg 15 [[25bb001896](#)]
- Bijlage 5: Wijzigingsvoorstellen Driemanssteeweg 15 [[25bb001901](#)]
- Bijlage 6: Vooroverlegreacties [[25bb001903](#)]
- Bijlage 7: Behoeftedonderzoek Stec Hornbach Rotterdam [[25bb001889](#)]
- Bijlage 8: Luchtkwaliteitsonderzoek Hornbach Charlois Antea Group dd 2 mei 2024 [[25bb001904](#)]
- Bijlage 9: geactualiseerde rapportage Externe Veiligheid 14 maart 2024 [[25bb001892](#)]
- Bijlage 10: M.e.r.-beoordelingsbesluit Driemanssteeweg 18 maart 2025 [[25bb001894](#)]
- Bijlage 11: Actualisatie Stikstofrapportage Hornbach 13 mei 2024 [[25bb001895](#)]

Daarbij betrekken:

- Wethoudersbrief Zeegers over BP Driemanssteeweg - Inzicht in kosten buitenruimte [[25bb003629](#)]

Mogelijke aandachtspunten

- Het beroep tegen het bestemmingsplan is gedaan door Intergamma en Praxis, tevens bouwmarkten met filialen in Rotterdam. Intergamma huist ook op het bedrijventerrein Charloisse Poort aan de Driemanssteeweg. Deze partijen hebben ook de zienswijzen ingediend.
- In de zienswijzen wordt onder meer ingegaan op de onderbouwing van de kwalitatieve behoefte en op de inhoud van het m.e.r.-beoordelingsbesluit.
- In het behoefte-onderzoek Hornbach Rotterdam van de Stec-groep (bijlage 7) is vermeld dat door de komst van de Hornbach omzetverschuivingen kunnen plaatsvinden, maar dat geen substantiële verdringingseffecten worden verwacht. Ook worden geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht.

Financiële en juridische consequenties

- Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, de met de ontwikkeling samenhangende kosten zijn verzekerd.

Verdere procedure

Na advisering over de zienswijzen bij dit bestemmingsplan dient BWB te adviseren over de behandeling in de gemeenteraad. Deze is in principe voorzien in de raad van 26 juni en kan plaatsvinden als regulier debat, tweeminutendebat of hamerstuk.